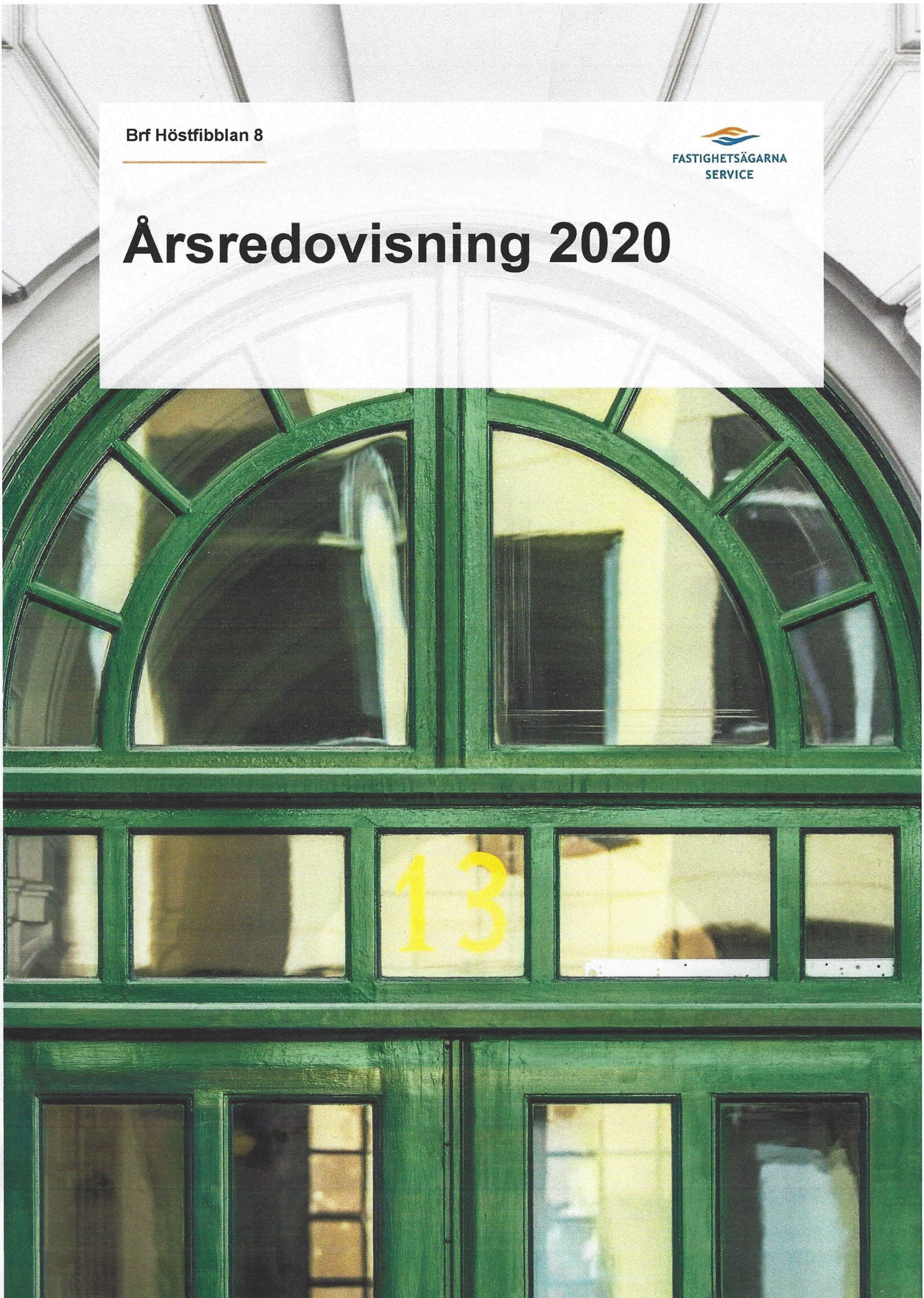


Brf Höstfibblan 8

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020







## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



**Innehållsförteckning:****Sida**

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-6   |
| Resultaträkning            | 7     |
| Balansräkning              | 8-9   |
| Noter till resultaträkning | 10-13 |
| Noter till balansräkning   | 13-14 |
| Övriga noter               | 14    |
| Underskrifter              | 15    |





## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens gällande stadgar har senast registrerats hos Bolagsverket 2020-02-24.

Sedan december 2015 är Höstfibblan 8 en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet, Höstfibblan 8 bebyggdes 1956 och 2001 och är belägen i Täby kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2011-06-08 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns fem (5) punkthus, två (2) lamellhus, ett (1) tvåplansliggande hus och två (2) fristående garagebyggnader i ett plan. Bostadshusen innehåller totalt 296 lägenheter (varav 56 är hyreslägenheter) och 28 lokaler. Dessutom finns 39 garageplatser och 147 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

|     |     |               |
|-----|-----|---------------|
| 73  | st. | 1 rum och kök |
| 126 | st. | 2 rum och kök |
| 62  | st. | 3 rum och kök |
| 28  | st. | 4 rum och kök |
| 7   | st. | 5 rum och kök |

Total bostadsyta: 18 038 kvm

Total lokalyta: 5 413 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Protector. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg vilket innebär att medlemmarna på egen hand behöver teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-27. På stämman deltog 13 medlemmar plus 9 fullmakter, dvs totalt 22 röster. Pga COVID19 pandemin medgavs att medlem enligt tillfällig lag fick med fullmakter företräda 3 medlemmar mot en som normalt gäller. Likaså avhandlades endast de ärenden som man enligt lag måste ha på en årsstämma. Detta för att genomföra stämman i enlighet med de anvisningar och råd som staten hade beslutat.



Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2020-05-27 bestått av:

|           |                                                                                                                           |                                                                                          |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ordinarie | Håkan Bager<br>Michael Godberg<br>Johan Nylund<br>Elisabeth From<br>Anders Hallberg<br>Karl Holmqvist<br>Karolina Larsson | Ordförande<br>Ekonomiansvarig<br>Sekreterare<br>Ledamot<br>Ledamot<br>Ledamot<br>Ledamot |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|

Valda revisorer vid ordinarie årsstämma

|           |                                             |                |
|-----------|---------------------------------------------|----------------|
| Ordinarie | Mats Ivarsson                               | Litus Revision |
| Suppleant | HLB Carlsson & Partners<br>Revisionsbyrå AB |                |

|              |                                                                       |                |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Valberedning | Hans Malmberg<br>Lars-Erik Ekström<br>Ulrika Langels<br>Irene Persson | Sammankallande |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|

Styrelsen har under året haft 11(13) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsägarnas Service Stockholm AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Fastighetsägarnas Service Stockholm AB.

Fastighetsförvaltningen har ombesörjts av Fastighetsägarnas Service Stockholm AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen ses över av styrelsen.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2020.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) besiktning är pågående.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 871 727 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 9 988 658 kronor.

Avyttrat 1(3) lägenheter som tidigare varit hyresrätter.

Föreningen har anlitat Fastighetsägarnas Service Stockholm AB som ny förvaltare. Starten var lite trevande, men succesivt har den nya förvaltaren hittat rutinerna.

Socklarna på punkthusen i äldre delen har renoverats och målats om.

Renovering av garagefasaderna Kanalvägen samt förstärkning av grunden på det södra garaget har påbörjats. Norra garaget är klart men södra garaget kommer att slutföras under våren 2021. I samband med renoveringen har också de gamla garageportarna bytts.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har genomförts i äldre delen av husbeståndet.



Radonmätning som föreningen är ålagda att genomföra håller på att genomföras och väntas bli klart under våren 2021.

Sista ytan i det så kallade låghuset vid torget (plan 2 Korsvägen 18) har nu blivit uthyrt till redovisningsföretaget Account Factory AB. En ganska omfattande renovering var nödvändig med bl a asbestsanering innan hyresgästen kunde flytta in.

Föreningen har med 5 år förlängt avtalet med Telia avseende TV-abonnemanget.

Pga höga underhållskostnader för de stora träfönstren till Itrim och Hårstationen och dörrarna till korsvägen 3, 18 och 24 har föreningen bytt dessa till mera underhållsfria fönster och dörrar i metall och med IR-reflekterande glasrutor för att minska värmen i lokalerna under sommartid.

Föreningens planteringar, rabatter och parkområde har rustats upp bl a med borttagning av döda träd, beskärningar, nyplanteringar och utplacering av nya planteringskärl.

Hyresomförhandlingar sker kontinuerligt med våra lokalhyresgäster. COVID19 pandemin har inneburit ett antal hyresomförhandlingar skett. Detta har resulterat i att 6 lokalhyresgäster under 3 månader erhöll en nedsatt hyra i enlighet med statens anvisningar pga COVID19 pandemin.

Belysningarna runt husen på torget och vid Tempo har förnyats och renoverats.

Tempo har fått ny dörr till deras lastkaj och Wong House har fått ny entrédörr.

SLs balkonginglasningar på delar av punkthusen i äldre delen har inte slutförts på ett bra sätt, vilket har tvingat föreningen att genomföra en egen besiktning av utfört arbete och tvingat SL till att ta sitt ansvar. Förhoppningsvis kommer inglasningarna kunna godkännas under våren 2021.

Städning av föreningens gemensamma ytor har inte fungerat tillfredsställande vilket lett till byte av städbolag. Förhoppningen är att detta ska bli bättre vilket 2021 får utvisa.

Kravet på nya miljöanpassningar för att bl a elbilar har föreningen installerat laddstationer på ett antal parkeringsplatser. För detta har föreningen fått bidrag från staten, vilket gjort det möjligt att genomföra iordningställandet av laddstationer.

Sophanteringen i föreningen är ett bekymmer då en del medlemmar/hyresgäster inte följer föreningens anvisningar och råd. Föreningen gör en hel del åtgärder för att ordning på detta. Bl a har städning och ommålning av soputrymmena genomförts samt nya skyltar med information om hur man ska lägga soporna satts upp. Föreningen har också fått ta hand om glasåtervinning då glasbubblorna på Kanalvägen togs bort pga att vår nya granne i kvarteret blev störda av att folk kastade glas.

Tyvärr har två av våra lokalhyresgäster blivit drabbade av inbrottsförsök. Inget blev stulet med det blev ganska omfattande skador på deras lokaler. Polisen har lyckats identifiera en av inbrottstjuvarna mha DNA.

Föreningen har under en tid fått anlita vaktbolag för att avvisa vissa obehöriga personer som huserat föreningens källarutrymmen.



Under året har vid inspektioner som genomförts av föreningens fastighetsförvaltare upptäckts ett antal otillåtna ombyggnationer i några lägenheter. Vissa av ombyggnationerna är av karaktären att de riskerar att leda till skada på fastigheten. Föreningen kommer att låta fastighetsförvaltaren gå vidare med att återställa lägenheterna, i första hand på lägenhetsinnehavarens bekostnad.

### **Tvister**

Föreningen har en ny tvist i Hyresnämnden från en hyresgäst som åter igen anser att balkongrenoveringen inte genomförts på korrekt sätt. Avgörande från Hyresnämnden förväntas ske under 2021.

### **Verksamhet under kommande året**

Stambyte i äldre delen kommer att ske under året i gatuplan och källare. Det kommer att påverka medlemmar/hyresgäster någon mån, men endast med vattenavstängningar under begränsade tider. Dessa arbeten kommer sannolikt att pågå under två års tid.

På södra garaget vid Kanalvägen kommer fasadrenoveringen att färdigställas.

Hissarna i föreningens hus måste renoveras. Detta kommer att ske under en 4-årsperiod. Start kommer att ske i 2021 med hissar i nya delen pga att dessa är mest slitna.

Asfaltering av planen mellan garagen på Kanalvägen kommer att genomföras 2021, samt en del andra platser i området inom punkthusen.

Kommunen kommer att anpassa en del lås för att underlätta för hemtjänsten att komma in till sina kunder/patienter. Dessa lås kommer inte att påverka den nuvarande funktionen på våra gemensamma lås.

OVK och Radonmätningar kommer att utföras även 2021.

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 33 lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 7 (10) andrahandsuthyrningar.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 336 (341) medlemmar.

### **Årsavgifter**

Föreningens årsavgift har varit oförändrad under 2020.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



### Flerårsöversikt

|                                         | 2020   | 2019    | 2018    | 2017    |
|-----------------------------------------|--------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 23 448 | 22 575  | 21 284  | 20 454  |
| Resultat efter fin. poster (tkr)        | -5 306 | -18 889 | -12 129 | -20 023 |
| Soliditet (%)                           | 41     | 41      | 44      | 45      |
| Kassalikviditet (%)                     | 250    | 276     | 169     | 351     |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 863    | 863     | 863     | 863     |
| Saldo yttre reparationsfond             | 863    | 6480    | 5617    | 4754    |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm           |        |         |         |         |
| per balansdagen                         | 736    | 729     | 717     | 695     |
| Lån kronor per kvm bostadsyta           | 14 881 | 14 881  | 13 990  | 13 990  |

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa       |
|--------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                 | 250 887 061          | 39 608 314                   | 6 480 044                      | -86 877 218            | -18 889 244       | 191 208 957 |
| Resultatdisposition<br>enl föreningsstämma |                      |                              |                                |                        |                   |             |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll  |                      |                              | -5 617 044                     | 5 617 044              |                   |             |
| Balanseras i<br>ny räkning                 |                      |                              |                                | -18 889 244            | 18 889 244        |             |
| Upplåtelse av<br>ny lägenhet               | 965 268              | 1 162 732                    |                                |                        |                   | 2 128 000   |
| Årets resultat                             |                      |                              |                                |                        | -5 306 278        | -5 306 278  |
| Belopp vid<br>årets utgång                 | 251 852 329          | 40 771 046                   | 863 000                        | -100 149 418           | -5 306 278        | 188 030 679 |



## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

---

### **Förslag till resultatdisposition**

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat        | -100 149 418        |
| Årets resultat             | -5 306 278          |
| Totalt                     | <b>-105 455 696</b> |
|                            |                     |
| Avsättning till yttre fond | 2 236 988           |
| Uttag ur yttre fond        | -863 000            |
| Balanseras i ny räkning    | -106 829 684        |
| Summa                      | <b>-105 455 696</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 23 448 064                | 22 575 311                |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 263 522                   | -                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>23 711 586</b>         | <b>22 575 311</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -22 571 788               | -34 347 267               |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -483 189                  | -274 673                  |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -505 332                  | -492 894                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -2 215 020                | -2 214 568                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-25 775 329</b>        | <b>-37 329 402</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-2 063 743</b>         | <b>-14 754 091</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 30 803                    | 33 544                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -3 273 337                | -4 168 696                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-3 242 534</b>         | <b>-4 135 152</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-5 306 277</b>         | <b>-18 889 243</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-5 306 277</b>         | <b>-18 889 243</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-5 306 278</b>         | <b>-18 889 244</b>        |



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 6   | 448 785 294 | 451 000 314 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 448 785 294 | 451 000 314 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 448 785 294 | 451 000 314 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 35 628      | 20 978      |
| Övriga fordringar                            |     | 14 359      | 323 001     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 507 670     | 306 423     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 557 657     | 650 402     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               | 7   | 12 239 035  | 13 206 293  |
| Summa kassa och bank                         |     | 12 239 035  | 13 206 293  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 12 796 692  | 13 856 695  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 461 581 986 | 464 857 009 |



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|----------------------------------------------|-----|--------------|--------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |              |              |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |              |              |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |              |              |
| Medlemsinsatser                              |     | 292 623 375  | 290 495 375  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 863 000      | 6 480 044    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 293 486 375  | 296 975 419  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |              |              |
| Balanserat resultat                          |     | -100 149 418 | -86 877 218  |
| Årets resultat                               |     | -5 306 278   | -18 889 244  |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -105 455 696 | -105 766 462 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 188 030 679  | 191 208 957  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |              |              |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 200 042 800  | 268 422 800  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 200 042 800  | 268 422 800  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |              |              |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 8   | 68 380 000   | -            |
| Leverantörsskulder                           |     | 2 022 142    | 630 715      |
| Skatteskulder                                |     | 171 178      | 114 096      |
| Övriga skulder                               |     | 383 854      | 198 650      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 2 551 333    | 4 281 791    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 73 508 507   | 5 225 252    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 461 581 986  | 464 857 009  |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i årtal tillämpas.

##### *Anläggningstillgångar*

Byggnad  
Ombyggnad

150 år  
20-50 år

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2020              | 2019              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter                            | 10 820 015        | 10 715 393        |
| Hyror                                  | 12 359 542        | 11 750 415        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 47 087            | 55 105            |
| Övriga hyresintäkter                   | 221 420           | 54 398            |
|                                        | <b>23 448 064</b> | <b>22 575 311</b> |



### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                   |                   |
| Fastighetsskötsel                                | 265 378           | 285 903           |
| Städning                                         | 389 044           | 402 443           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 921 249           | 505 303           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 1 032 491         | 466 249           |
| Snöröjning                                       | 237 954           | 434 404           |
| Reparationer                                     | 871 727           | 1 299 716         |
| El                                               | 625 767           | 741 467           |
| Uppvärmning                                      | 3 001 732         | 3 121 915         |
| Vatten                                           | 889 124           | 902 269           |
| Sophämtning                                      | 440 354           | 436 668           |
| Försäkringspremie                                | 407 087           | 373 693           |
| Självrisk                                        | -                 | 218 699           |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 422 984           | 407 592           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 434 000           | 434 000           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 174 597           | 161 179           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 652 804           | 634 561           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | -                 | 234 190           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 20 097            | 74 059            |
| Total förvaltning                                | 896 592           | -                 |
| Panter och överlåtelser                          | 78 966            | 54 028            |
| Förvaltningsarvode teknik                        | -                 | 399 659           |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 322 174           | 67 219            |
| Juridiska åtgärder                               | 461 572           | 12 371            |
| Övriga externa tjänster                          | 37 437            | 60 098            |
|                                                  | <b>12 583 130</b> | <b>11 727 685</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                         | 115 574           | -                 |
| Lokaler                                          | 3 534 123         | 467 765           |
| Gemensamma utrymmen                              | 210 276           | 19 400 842        |
| VA/Sanitet                                       | -                 | 62 556            |
| Ventilation                                      | 134 350           | -                 |
| El                                               | 62 737            | -                 |
| Tak                                              | 100 851           | -                 |
| Fasader                                          | 2 743 101         | -                 |
| Fönster                                          | 1 563 983         | -                 |
| Balkonger                                        | -                 | 271 233           |
| Mark                                             | 37 137            | -                 |
| Garage                                           | 550 219           | 106 728           |
| Laddplatser                                      | 936 307           | -                 |
| Övrigt                                           | -                 | 2 310 458         |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>22 571 788</b> | <b>34 347 267</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                      | 2020           | 2019           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Porto / Telefon                      | 69 300         | 67 292         |
| Lokalhyra                            | 4 150          | -              |
| Konsultarvode                        | 351 846        | 172 038        |
| Besiktnings- och utredningskostnader | 23 549         | -              |
| Revisionarvode                       | 34 344         | 35 343         |
| <b>Summa</b>                         | <b>483 189</b> | <b>274 673</b> |



## Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2020           | 2019           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 402 250        | 395 250        |
| Sociala kostnader | 103 082        | 97 644         |
|                   | <b>505 332</b> | <b>492 894</b> |

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

|                                         | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 43 846 839         | 43 846 839         |
| -Mark                                   | 130 514 923        | 130 514 923        |
|                                         | <b>174 361 762</b> | <b>174 361 762</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | 276 638 552        | 278 853 120        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -2 215 020         | -2 214 568         |
|                                         | <b>274 423 532</b> | <b>276 638 552</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>448 785 294</b> | <b>451 000 314</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 230 800 000        | 230 800 000        |
| Mark                                    | 164 600 000        | 164 600 000        |
|                                         | <b>395 400 000</b> | <b>395 400 000</b> |
| Bostäder                                | 352 000 000        | 352 000 000        |
| Lokaler                                 | 43 400 000         | 43 400 000         |
|                                         | <b>395 400 000</b> | <b>395 400 000</b> |

### Not 7 Kassa och bank

|                                                       | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB (avslutat 2020) | -                 | 934 087           |
| Företagskonto SBAB                                    | 6 053 490         | 11 032 034        |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna                      | 6 185 545         | 1 240 172         |
| <b>Summa</b>                                          | <b>12 239 035</b> | <b>13 206 293</b> |



## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Kreditgivare | Villkors-<br>ändrings-<br>dag | Räntesats<br>2020-12-31 | Skuldbelopp<br>2020-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2019-12-31 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| SEB          | 2024-08-28                    | 0,58%                   | 30 932 000                |                          | 30 932 000                |
| SEB          | 2022-06-28                    | 1,63%                   | 43 107 900                |                          | 43 107 900                |
| SEB          | 2026-06-28                    | 0,84%                   | 51 336 000                |                          | 51 336 000                |
| SEB          | 2021-06-28                    | 1,39%                   | 52 380 000                |                          | 52 380 000                |
| SEB          | 2024-06-28                    | 0,77%                   | 12 666 900                |                          | 12 666 900                |
| SBAB         | 2022-12-06                    | 0,81%                   | 34 000 000                |                          | 34 000 000                |
| SBAB         | 2022-01-12                    | 1,39%                   | 28 000 000                |                          | 28 000 000                |
| SBAB         | 2021-03-08                    | 1,35%                   | 16 000 000                |                          | 16 000 000                |
|              |                               |                         | <b>268 422 800</b>        |                          | <b>268 422 800</b>        |

Varav långfristig del 200 042 800  
Varav kortfristig del 68 380 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 280 000 000        | 280 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>280 000 000</b> | <b>280 000 000</b> |



## Underskrifter

Stockholm 2021-05-18



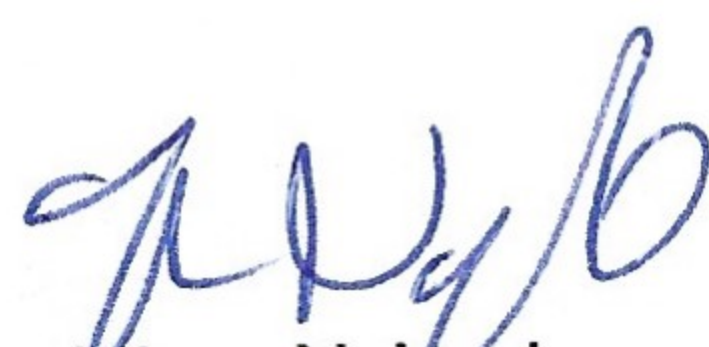
Håkan Bager  
Ordförande



Elisabeth From



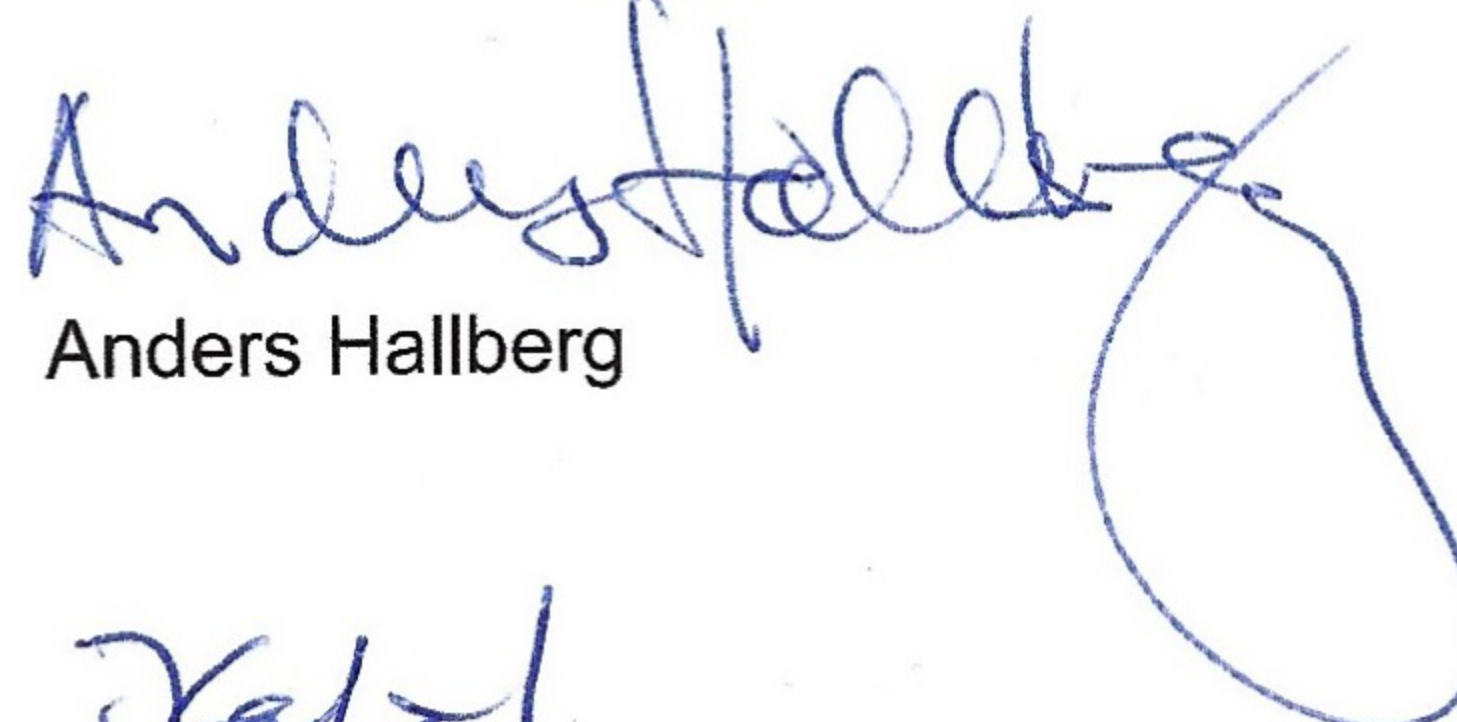
Karl Holmqvist



Johan Nylund



Michael Godberg



Anders Hallberg



Karolina Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-18



Mats Ivarsson  
Auktoriserad revisor  
Litus Revision AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höstfibblan 8 org.nr 769621-8556

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höstfibblan 8 år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån



dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

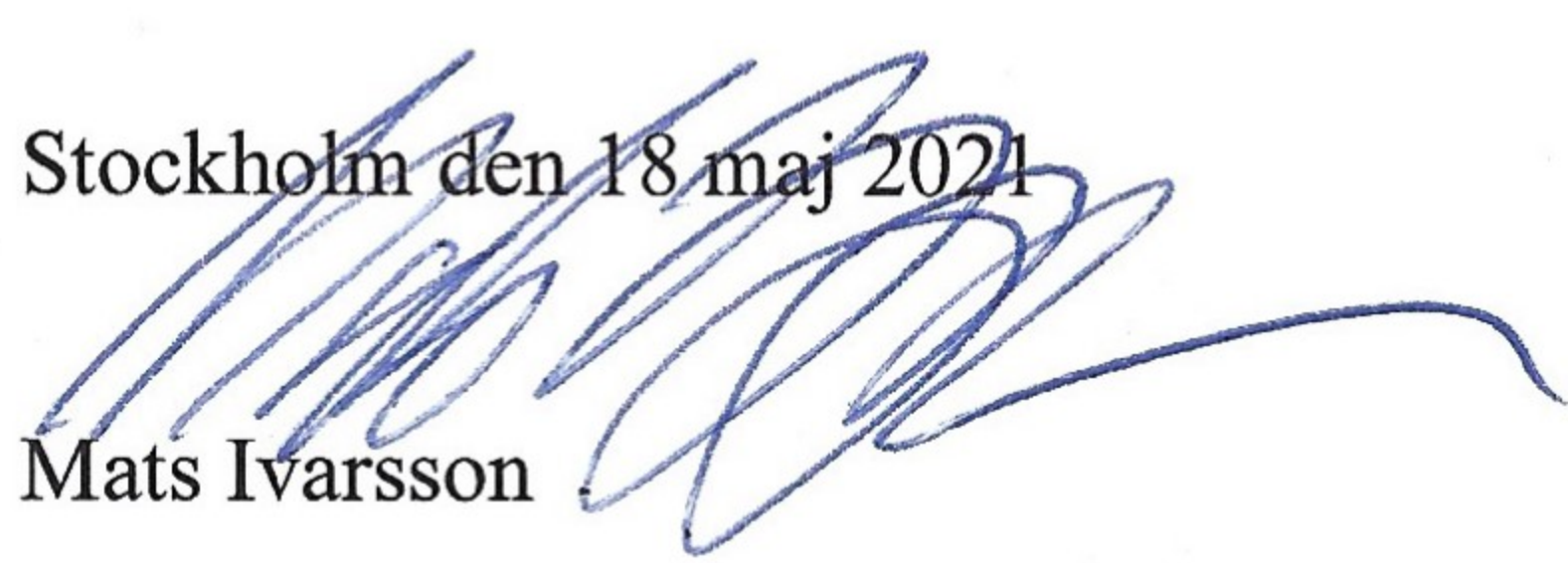
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar<sup>1</sup>, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2021



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor